

Введение.

Цель работы определить соответствие запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовский сельский совет, в районе с Дубки, кадастровый номер: 90:12:131701:3412, с видом разрешенного использования ведение садоводства.

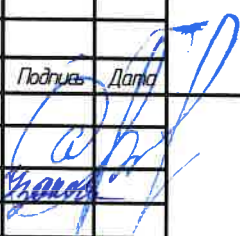
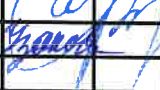
Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а так же всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка.

Основными задачами обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды.

- обоснования соответствия требования технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного

					022/KP/2025-109/TЭО		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата			
Директор	Велияев				Стадия	Лист	Листов
Разработал	Узакова						
					Общество с ограниченной ответственностью "SolveeS" г. Симферополь		

строительства в части изменения максимального коэффициента застройки земельного участка.

1. Информация о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Земельный участок расположен в зоне садовой застройки (СХ-3).

Вид разрешенного использования земельного участка:

- ведение садоводства

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения

Площадь: 400 +/- 7 м²

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале 90:12:131701 и граничит:

С севера - территория Массив Дубки-2, улица Центральная, земельный участок 346А (кадастровый номер: 90:12:131701:3411)

С востока - территория Массив Дубки-2, улица Татарская, земельный участок 347 (кадастровый номер: 90:12:131701:11)

С юга - земли общего пользования (улица)

С запада - земли общего пользования (улица)

Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок имеет следующие климатические характеристики:

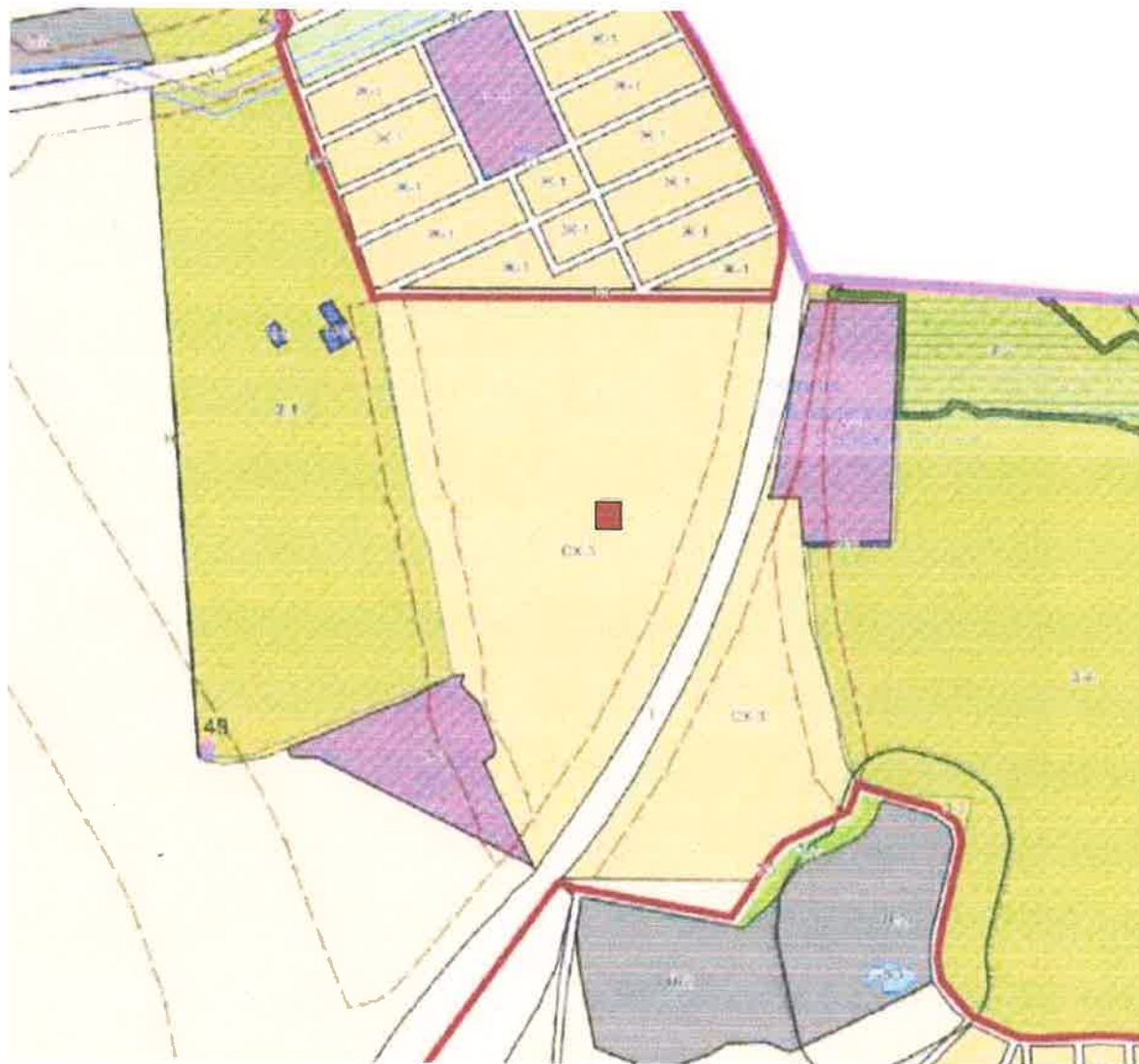
Ветровая нагрузка II р-н - 0,3 кПа 0,50 кН/м²

Снеговая нагрузка - 0,5 кН/м²

Сейсмичность - 9 баллов

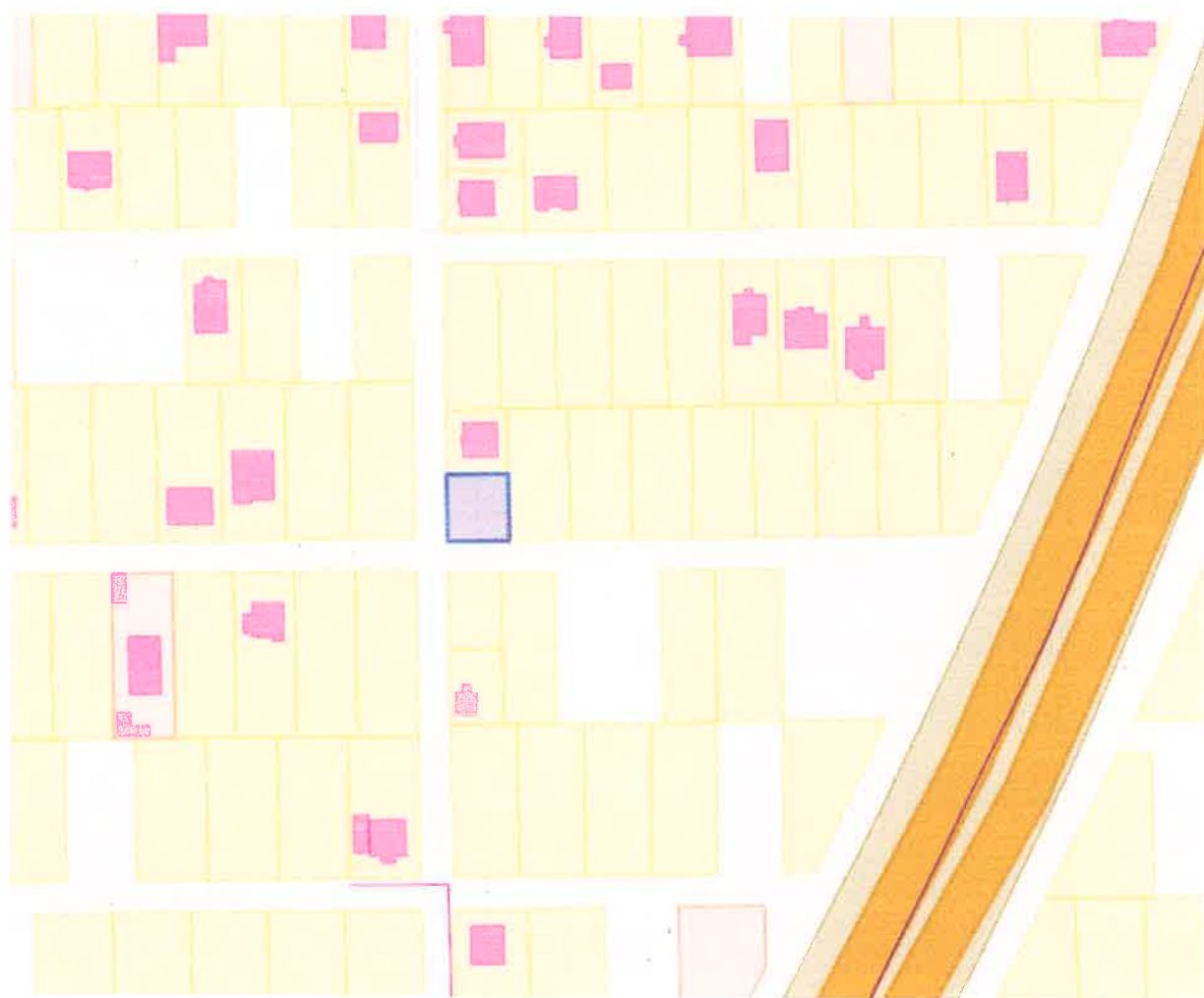
					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

Выкопировка из карты градостроительного зонирования



					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Схема расположения земельного участка согласно публичной карте



2. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьи 18 Правил землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

разрешенного строительства в части максимального коэффициента застройки земельного участка.

Согласно ПЗЗ Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – 0,06 га.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 400 м² (0,04 га), что является меньше предельной минимальной площади согласно ПЗЗ и является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство одноэтажного здания.

Данные архитектурно-планировочные решения предполагают увеличение процента застройки с нормативных 20% (0,2). В условиях данного участка, с учетом регламентируемых отступов от границ земельного участка (красных линий, соседних участков, инженерных коммуникаций), пятно застройки, необходимое для реализации проектных решений, приводит к расчетному проценту застройки, равному 0,3 (или 30%).

Учитывая вышеперечисленные факторы считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки земельного участка до 0,3 (или 30%).

3. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности.

Пожарная безопасность Объекта обеспечивается в соответствии с п. 2) ч. 1 и ч.3 ст. 6 123-ФЗ выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, приня-

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм	Лит	№ документа	Подпись	Дата		

тых в соответствии со 184-ФЗ «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности к СОПБ здания устанавливаются его пожарно-технической классификацией. Здание имеет следующую пожаротехническую классификацию:

Наименование здания, сооружения Степень огне-стойкости
Класс конструктивной пожарной опасности Класс функциональной пожарной опасности

Наименование здания, сооружения	Степень огне-стойкости	Класс конструктивной пожарной опасности	Класс функциональной пожарной опасности
Жилой дом	II	С0	Ф1.4

Целью системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожара. Исключение условий возникновения пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде (или внесении в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов;

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и взрывоопасной зоны, категории и группе взрывоопасной смеси;

- применением к конструкции быстросрабатывающих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания.

Электроустановки объекта соответствуют классу пожарной и взрывоопасной зоны. Электрические кабели и провода, прокладываемые открыто, предусматриваются не распространяющими горение. Линии электроснабжения имеют устройства защитного отключения, предотвращающие возникновение пожара.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих

ограничение распространения пожара за пределы очага;

- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной

эвакуации людей при пожаре;

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

-устройством автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

-обеспечением надежности функционирования систем пожарной автоматики и их

устойчивости к опасным факторам пожара;

-применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с

ограничением пожарной, опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок)

строительных конструкций на путях эвакуации;

- применением первичных средств пожаротушения;

-организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

4. Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом геологической широты мест-

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

ности. Принятые проектные решения удовлетворяют требованиям технических регламентов в области инсоляции.

5. Зоны с особыми условиями территории.

- ЗОУИТ Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

- ЗОУИТ Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"

6. Заключение.

Рассматриваемый земельный участок площадью 400 м² демонстрирует двойное несоответствие действующим Правилам землепользования и застройки:

1. Недостаточная площадь участка: 400 м² при минимально требуемых 600 м².

2. Превышение процента застройки: Расчетные 0,3 при максимально допустимых 0,2, что усугубляется ограничениями, накладываемыми регламентируемыми отступами.

Особое внимание следует уделить тому факту, что "учитывая регламентируемые отступы не получается войти в допустимый процент застройки". Это означает, что даже при теоретической возможности сократить площадь застройки, обязательные минимальные отступы от гра-

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

ниц участка (установленные для обеспечения инсоляции, пожарной безопасности, санитарных норм, доступа к инженерным сетям и т.д.) значительно ограничивают "пятно застройки". В условиях малой площади участка (400 м²), это ограничение становится критическим фактором, делающим достижение нормативного процента застройки в 0.2 невозможным или крайне затруднительным без существенного изменения проектного решения, которое, вероятно, будет функционально нецелесообразным или технически неосуществимым.

Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальная площадь земельного участка	0,06 га	(0,04га) 400 м ²	Не соответствует
2	Минимальный отступ от границы земельного участка	Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.	С севера – 4,13м; восточной – 3,0 м; южной – 5,61м; западной – 4,8м	Соответствует
3	Максимальное количество этажей	Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж	1	Соответствует

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лит.	№ документа	Подпись	Дата		

4	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка	20% (0,2)	0,3	Не соответствует, требуется получение разрешения на отклонение
5	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка	40%(0,4)	0,24	Соответствует

					022/КР/2025-109/ТЭО	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Схематичный план земельного участка, М 1:200

Технико-экономические показатели по генплану

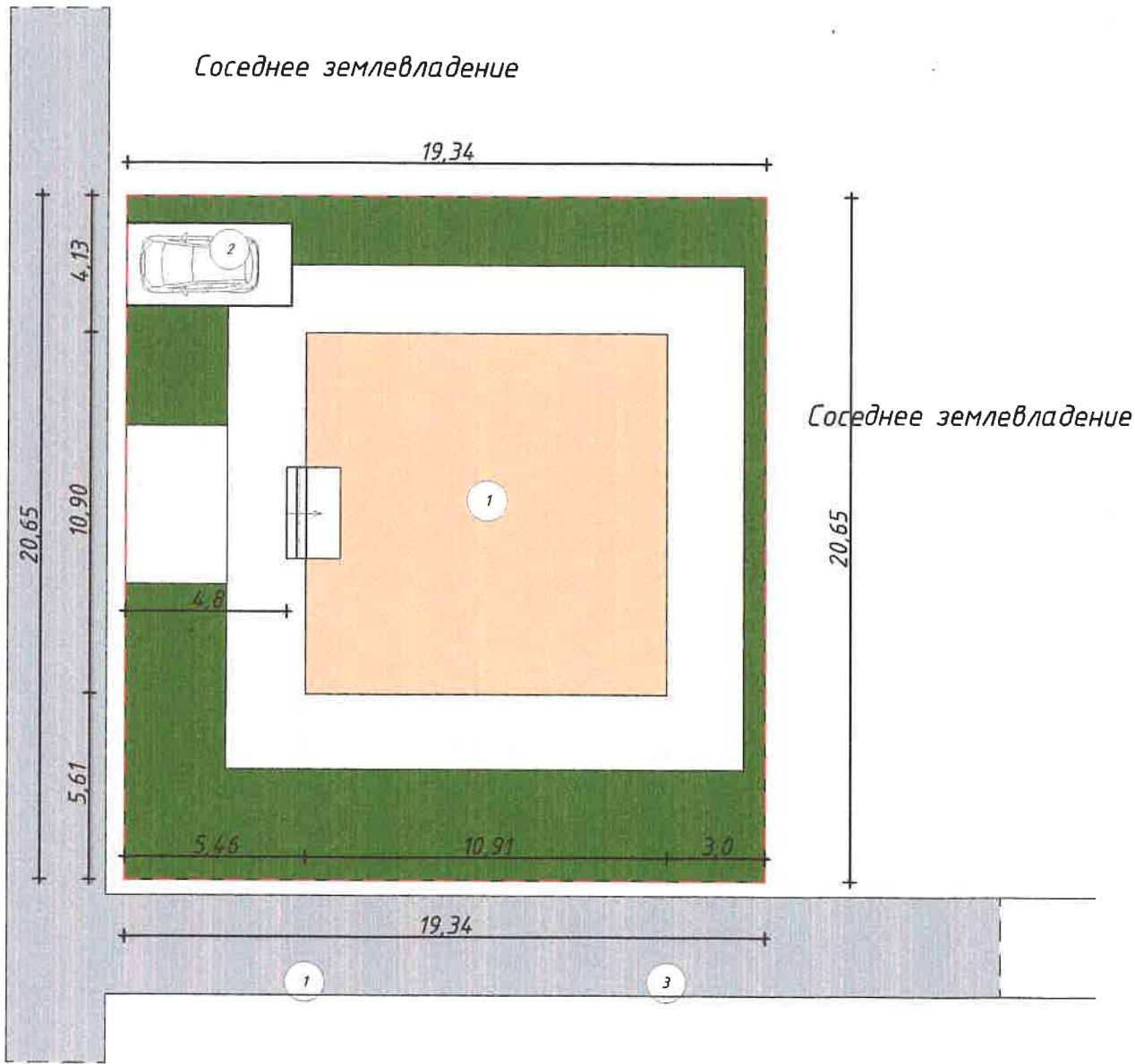
№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.	
1	Площадь участка	м ²	400	
2	Площадь застройки	м ²	120,5	
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	132,4	
4	Площадь озеленения	м ²	147,1	

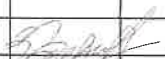
Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примеч
1	Жилой дом	Проект.
2	Парковка для автомобилей	Проект.

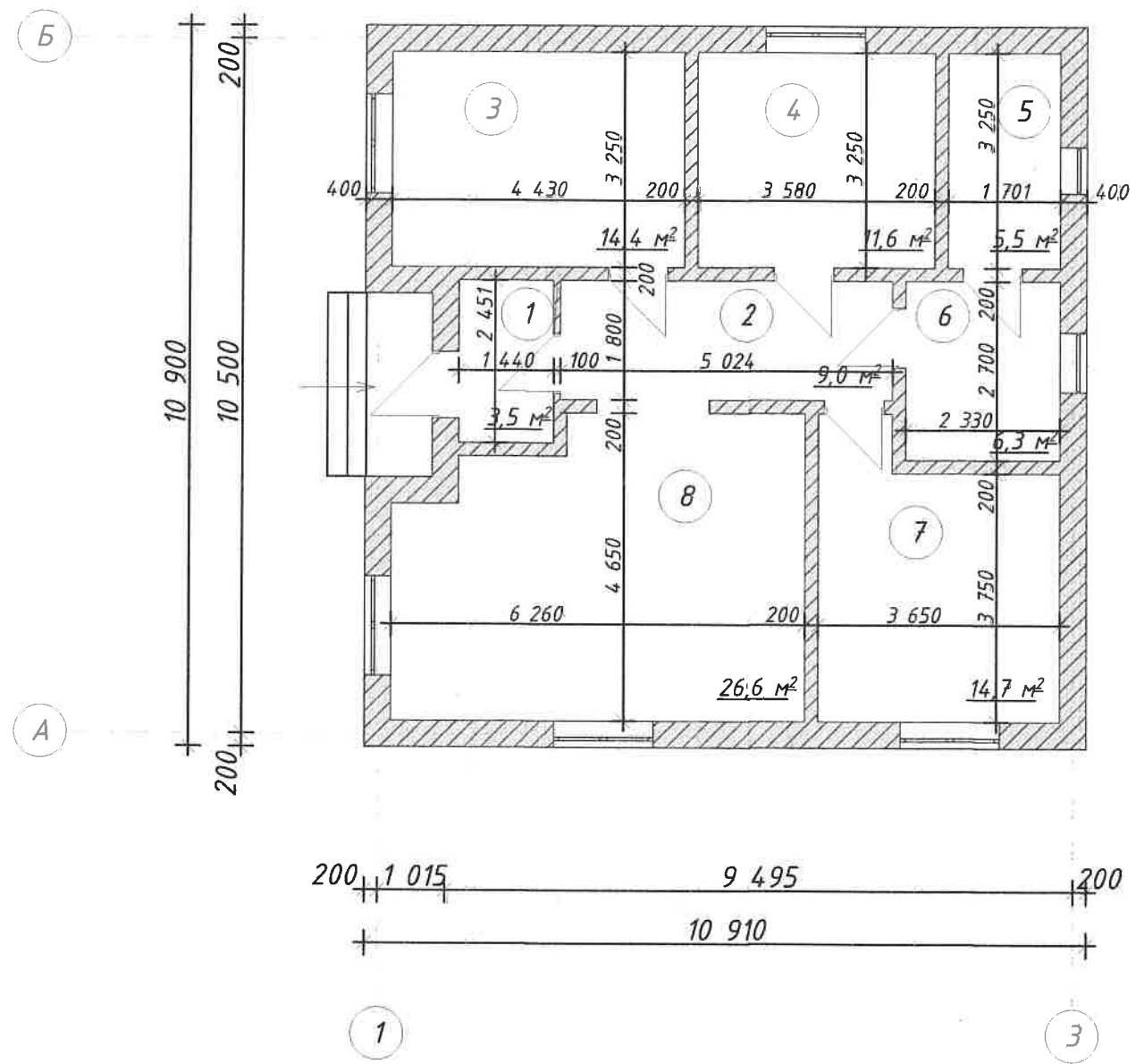
Условные обозначения:

- граница проектируемого участка
- проектируемое здание
- тротуарная плитка
- озеленение
- асфальтобетонное покрытие



						022/КР/2025-109/ТЭО			
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовский сельский совет, в районе с Дубки			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Узакова					ЭП	2	
ГИП		Узакова							
Директор		Велиляев							
						Схематичный план земельного участка, М 1:200		ООО "Solvees" г. Симферополь	

План на отм 0,000, М 1:100



Экспликация помещений на отм. +0.000		
№	Наименование	Площадь м2
1	Тамбур	3,5
2	Коридор	9,0
3	Помещение	14,4
4	Помещение	11,6
5	Кладовая	5,5
6	Санузел	6,3
7	Помещение	14,7
8	Помещение	26,6
Общая площадь помещений:		91,6
Общая площадь по приказу:		98,5

						022/КР/2025-109/ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовский сельский совет, в районе с Дубки		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист
Разработал	Узакова						ЭП	3
ГИП	Узакова							
Директор	Велиляев							

Общие данные. Ситуационная схема.

Ситуационная схема

Технико-экономические показатели по генплану

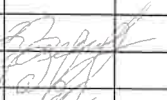
№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол.	
1	Площадь участка	м ²	400	
2	Площадь застройки	м ²	120,5	
3	Площадь мощения тротуарной плиткой	м ²	132,4	
4	Количества машинных мест	шт.	1	
5	Максимальный коэфф. застройки земельного участка (КЗ)		0,3	
6	Максимальный коэфф. плотности застройки земельного участка (КПЗ)		0,24	

Технико-экономические показатели по зданию

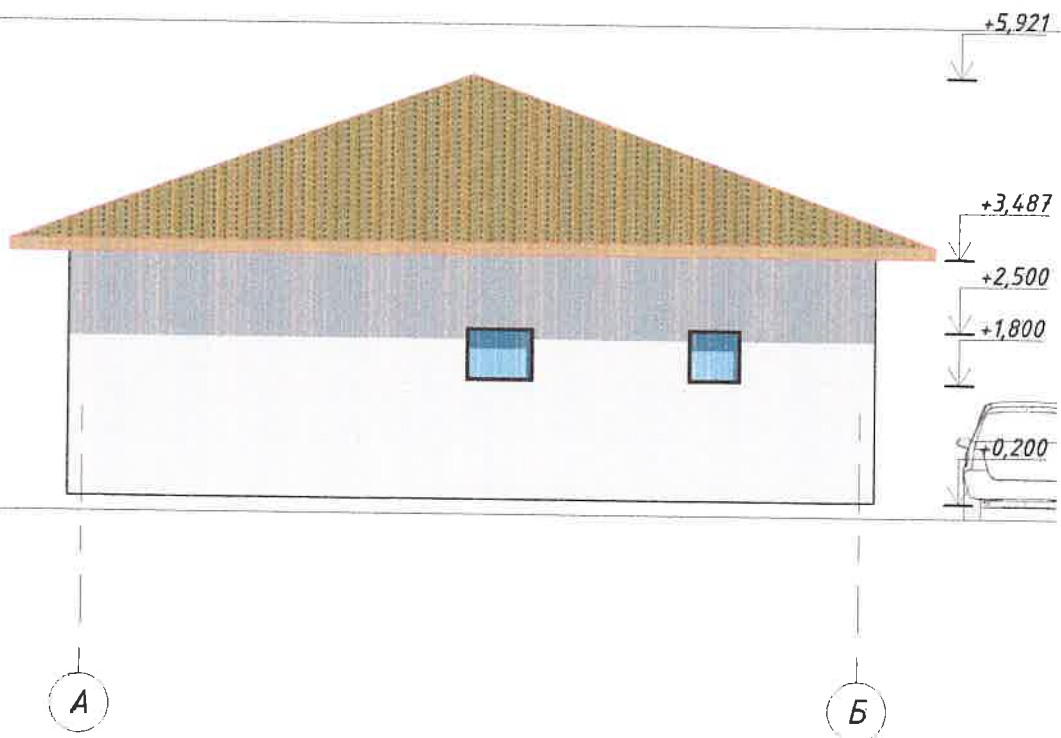
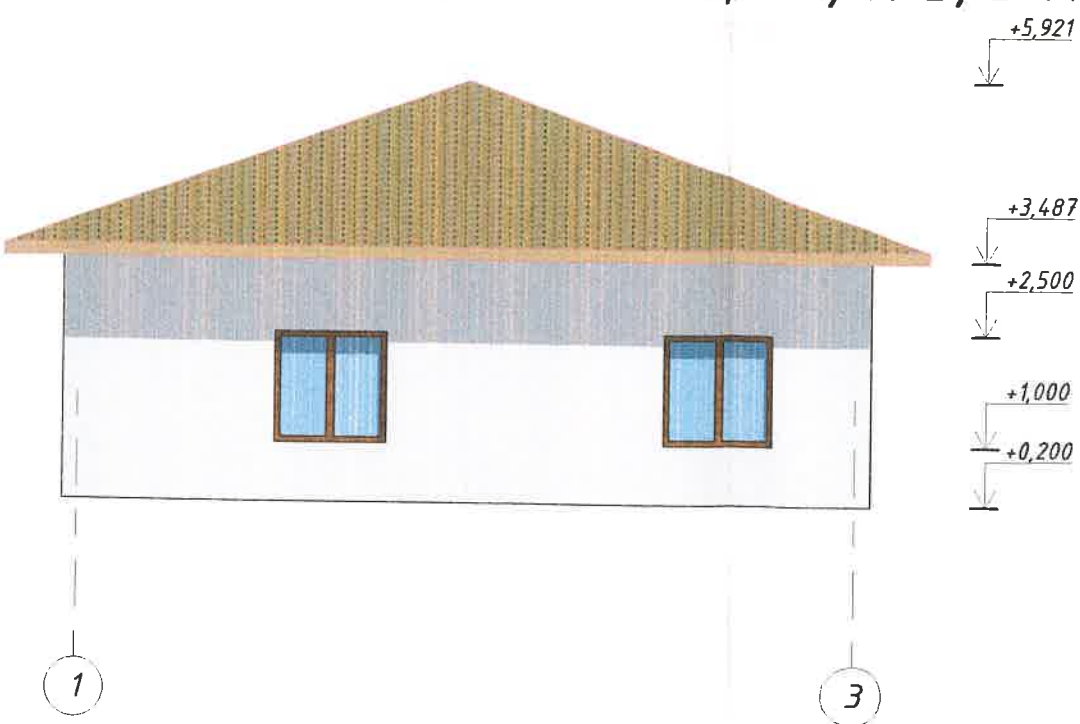
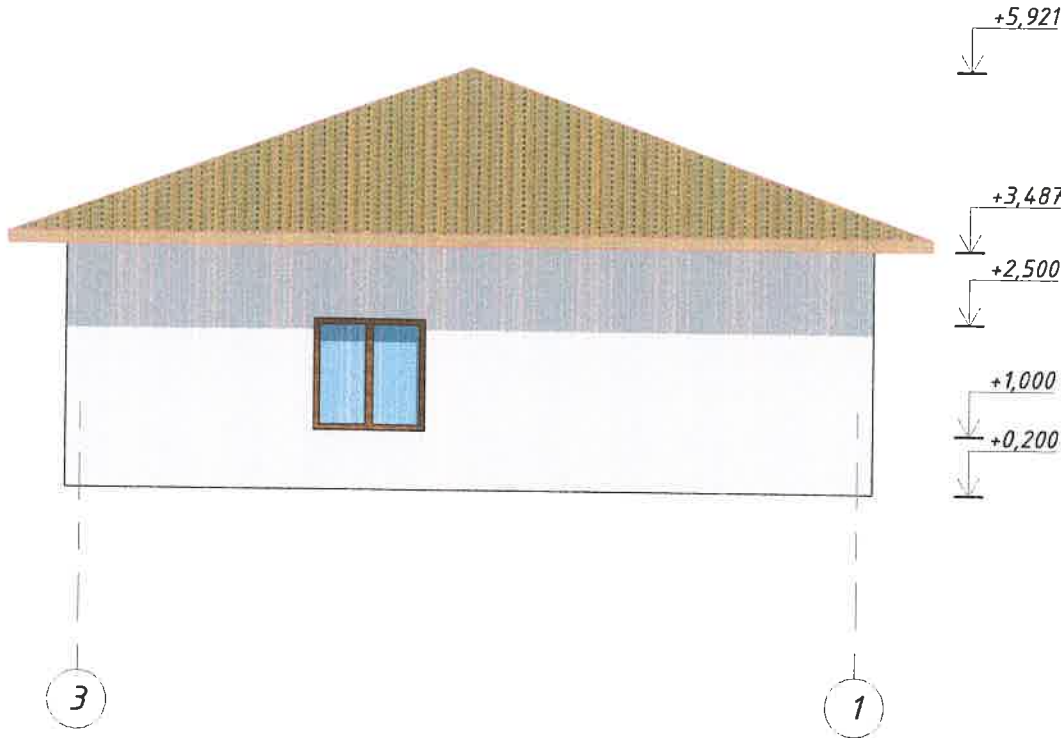
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	Этажность здания	эт.	1	
2	Площадь застройки	м ²	120,5	
3	Строительный объем здания выше отм. +0.000	м ³	482,0	
4	Общая площадь здания	м ²	98,5	
5	Общая площадь помещений	м ²	91,6	



Местоположение проектируемого участка

						022/КР/2025-109/ТЭО				
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовский сельский совет, в районе с Дубки				
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов	
Разработал		Узакова					ЭП	1		
ГИП		Узакова								
Директор		Велиляев								
						Общие данные. Ситуационная схема.			000 "Solvees" г. Симферополь	

Фасад в осях 1-3, 3-1, А-Б, Б-А М 1:100



						022/КР/2025-109/ТЭО		
						Заключение о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, Перовский сельский совет, в районе с Дубки		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал		Узакова					ЭП	4
ГИП		Узакова						
Директор		Велиляев						
						Фасад в осях 1-3, 3-1, А-Б, Б-А М 1:100	ООО "Solvees" г. Симферополь	